



# HÚSNÆÐISSTOFNUN RÍKISINS

Vinnur að velferð í þágu þjóðar

Alþingi  
Erindi nr. P 122/1594  
komudagur 30.3. '98

27. mars 1998.

Alþingi Íslendinga,  
Félagsmálanefnd,  
Nefndasvið Alþingis,  
Þórsharmri við Templarasund.  
150 Reykjavík.

Hér með sendist yður meðf. umsögn um frumvarp til laga um húsnæðismál, skv. bréfi yðar, ds. 11. marz sl. Einnig er send yður umsögn um frv. til laga um byggingar- og húsnæðissamvinnufélög.

Beðizt er velvirðingar á því að umsagnir þessar berast síðar en til var ætlast.

Með virðingu,

Þigurður G. Þorsteinsson

## Umsögn um frumvarp til laga um húsnæðismál.

### A. Athugasemdir við einstaka greinar.

2. gr. Fasteignaveðbréf með 1. veðrétti í íbúðarhúsnæði og viðbótarlán með 1. eða 2. veðrétti. Of þröng skilyrði um veðrétti og ekki í samræmi við veðmörk í 19. gr.

10. gr.

Grein þessi ber yfirskriftina "Tekjur" og koma þessar tekjur m.a. með sölu húsnæðisbréfa. Hér er um nokkum misskilning að ræða, þar sem engar tekjur skapast við sölu húsnæðisbréfa, enda eru þau ekki framleiðsluvara sjóðsins, heldur skuldaviðurkenning og er sala þeirra afleiðing lántöku. Auk þess er ekki að finna húsnæðisbréfin í þessum kafla, en þau og hlutverk þeirra er ekki frábrugðið húsnæðisbréfunum að því leitinu til að húsnæðisbréfin eru gefin út til að fjármagna stærsta hluta útlána sjóðsins.

Réttara væri að yfirskrift þessara greinar væri Tekjur og fjármögnun, og að þá bætist jafnframt við þriðji tölulíðurinn sem væri með útgáfu húsnæðisbréfa. Með því móti væri yfirskriftin réttnefni, þar sem greinin fjallar um tekjuöflun sjóðsins og líka hvernig hann aflar sér fjármagns til endurlána, bæði á svið almennra íbúðarlána svo og til viðbótarlána. Hugsanlega væri líka rétt að opna hér möguleika til þess að sjóðurinn geti fjármagnað sig með beinum lánum eða með sölu annara bréfa en húsnæðisbréfa og húsnæðisbréfa.

Lagt er því til að yfirskriftinni verði breytt í *Tekjur og fjármögnun*, að við bætist svohljóðandi tölulíður: *3. með útgáfu húsnæðisbréfa og með beinni lántöku eða sölu annarra bréfa skv. ákvörðun stjórnar íbúðalánasjóðs.*

16. gr. Heimild til skuldbreytinga þarf að vera skýrari. Er átt við allar lánveitingar íbúðalánasjóðs? Er með skuldbreytingu aðeins átt við nýtt lán fyrir vanskilum og er hægt með því láni að lengja upphaflegan lánstíma eða er átt við skilmálabreytingar, með áritun á upphaflegt skuldabréf?

18. gr. Spurning um stjórnsýslulega stöðu banka og annarra fjármálastofnana sem íbúðalánasjóður semur við, hvort verk þessara aðila teljist stjórnsýsluathafnir?

20. gr. Matsverð. Telja verður óeðlilegt að halda í viðmiðun við brunabótamat sem grundvöll matsverðs. Frekar ætti að miða við fasteignamat.

24. gr. Frestun afborgana. Spurning hvort frestun á greiðslum samkvæmt greininni eigi líka að ná til viðbótarlána?

26. gr. "Gjaldfallnar endurgreiðslur verðtryggða lána....."

Hér er væntanlega átt við endurgreiðslur húsnæðisbréfa.

27. gr. Síðast í greininni: "....skylt að tilkynna öll viðskipti.....til þess verðbréfabings sem annast skráningu húsnæðisbréfa."

Með vísan til 1. mgr. ætti væntanlega að standa til Verðbréfabings Íslands.

32. gr. Spurningin er sú hvort ætlunin sé að viðbótarlán verði beinar lánveitingar eða með skuldabréfaskiptum í húsnæðisbréfafakerfi, sbr. lokamálsgrein greinarinnar.

**38. gr.** Of þröng tilgreining að krefjast 1. veðréttar því að við kaup sveitarfélaga á leiguíbúðum gætu fylgt hagstæð lán.

**40. gr. 3. mgr.** Tilvísun í greinargerð um að greinin sé efnislega samhljóða 117. gr. núgildandi laga er ekki rétt því í núgildandi lögum er einungis talað um uppgreiðslu lána en ekki breytingu á lánskjörum með samþykki lánasjóðs. Óljóst hvað átti er við með breyttum lánskjörum.

**42. gr.** Vantar nánari útfærslu á eftirliti íbúðalánasjóðs vegna gjaldfellingarheimildar.

**47.gr.** Með tilliti til þess að ráðherra á að ákveða árlega í reglugerð framlag sveitarfélaga í varasjóð er eðlilegt að í 1. mgr. standi..... framlagið skal í upphafi nema 5% af viðbótarláni...

**49. gr.** Afskriftir. Spurning hvort heimild til afskrifta eigi að vera víðtækari, t.d. að ná til nauðasamninga. Slíkt væri í samræmi við þróun mála m.a. varðandi skattkröfur.

**50.gr.** Heimildir til gjalddtöku samsvarandi og í núgildandi lögum. Ástæða er til að athuga hvort ekki ætti að útvíkka heimildir til töku þjónustugjalda, t.d. vegna skuldbreytinga, veðleyfa, afgangslukostnaðar o.fl.

**52.gr.** Viðurlög. Greinin þarfnast nánari skýringa. Lagaheimildir til refsinga þurfa að vera ótvíræðar, sérstaklega þar sem brot á lögnum geta varðað fangelsi.

## B. Almennar athugasemdir.

1. Almennur fundur starfsmanna Húsnæðisstofnunar ríkisins hefur sent áskorun til félagsmálaráðherra og félagsmálanefndar Alþingis auk allra þingmanna þar sem bent er á að í frumvarpið skorti ákvæði sem tryggi núverandi starfsmönnum stofnunarinnar forgang til starfa hjá Íbúðalánasjóði

2. Engin ákvæði eru í frumvarpinu um endurkröfu varasjóðs á hendur skuldurum þeirra skuldabréfa sem sjóðurinn greiðir og fær framseld sér.